

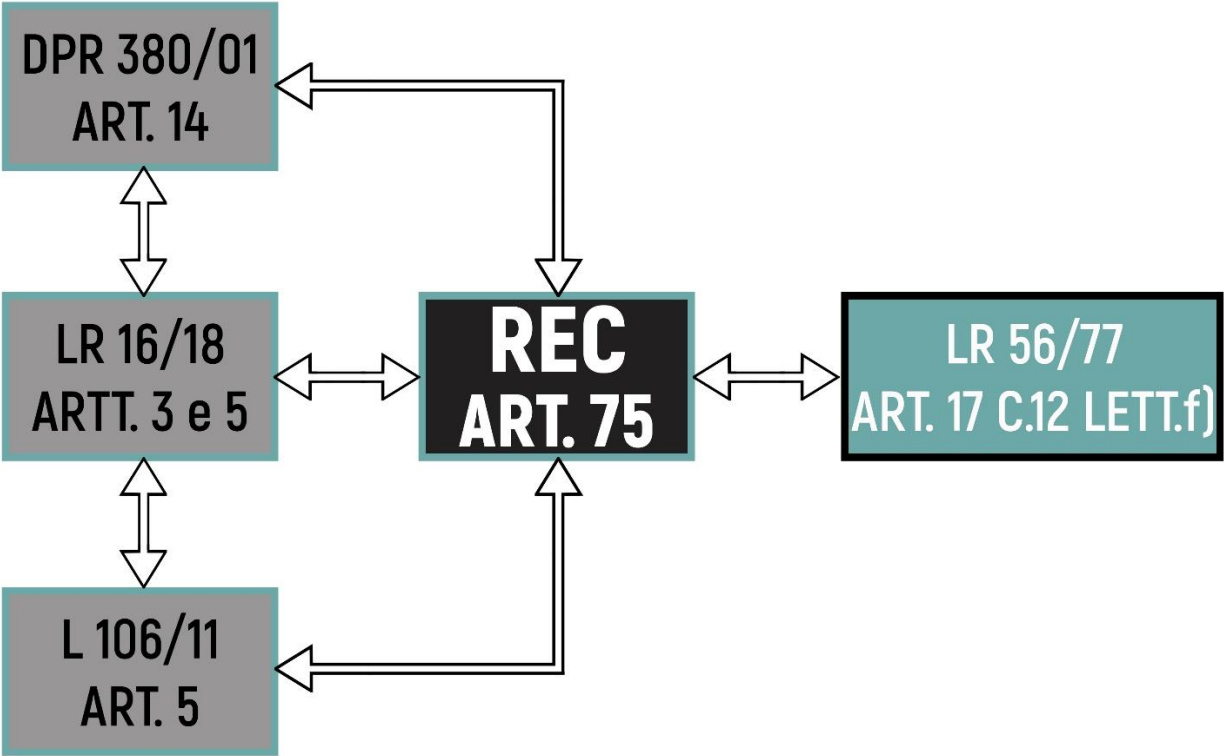


CITTA' DI SANTENA

STRATEGIE E STRUMENTI
PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO
E LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

13 FEBBRAIO 2025

NORMATIVA DI RIFERIMENTO



D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Art. 14 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per **edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico**, previa **deliberazione del consiglio comunale**, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
- 1-bis. Per gli interventi di **ristrutturazione edilizia**, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'**interesse pubblico** limitatamente alle finalità di **rigenerazione urbana**, di **contenimento del consumo del suolo** e di **recupero sociale e urbano** dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. La **deroga**, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di **densità edilizia**, di **altezza** e di **distanza tra i fabbricati** di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le **destinazioni d'uso** ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

DL 70/2011 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito in legge, con modificazioni, dalla L 106/2011

Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana.

Art. 5.(Costruzioni private)

9. Al fine di **incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio** esistente nonché di **promuovere e agevolare la riqualificazione** di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, **le Regioni approvano** entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto **specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione** che prevedano:
- a) il **riconoscimento di una volumetria aggiuntiva** rispetto a quella preesistente come misura premiale;
 - b) la **delocalizzazione** delle relative volumetrie in area o aree diverse;
 - c) l'ammissibilità delle **modifiche di destinazione d'uso**, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
 - d) le **modifiche della sagoma** necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.
10. Gli interventi di cui al comma 9 **non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta**, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

Legge regionale n. 16 del 04 ottobre 2018

Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana.

Art. 1 (Principi e finalità)

2. Al fine di **limitare il consumo di suolo** e **riqualificare la città esistente, aumentare la sicurezza statica** dei manufatti, le **prestazioni energetiche** degli stessi, favorire il **miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato**, **la Regione promuove** interventi di **riuso** e di **riqualificazione degli edifici esistenti**, interventi di **rigenerazione urbana** e il **recupero dei sottotetti e dei rustici**, nel rispetto delle disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e del piano paesaggistico regionale (PPR).

Art. 3 (Ambito e modalità di applicazione in tema di riuso)

2. Ai fini del riuso e della riqualificazione degli immobili di cui al comma 1 si rinvia a quanto previsto:
 - a) dal PPR, dai piani territoriali e dai piani regolatori generali, nonché dai loro strumenti attuativi;
 - b) dall'**articolo 5 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70** (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 ;
 - c) dall'**articolo 14, comma 1 bis, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 per gli interventi di ristrutturazione edilizia**;
 - d) dalle disposizioni di cui al presente capo, **come previsto al comma 5.**
3. Limitatamente ai **casi di cui al comma 2, lettera b)**, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla **deliberazione comunale che dichiara**:
 - a) l'**interesse pubblico** dell'iniziativa in progetto. L'effettiva riqualificazione integra l'interesse pubblico **ove rimuova, relativamente a edifici degradati o con funzioni incongrue o dismessi, anche mediante il mutamento di destinazioni d'uso, condizioni di degrado sociale, edilizio, economico, anche singolarmente intese**;
 - b) il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano;

- c) l'eventuale attribuzione di **volume o superficie premiale**, espressa applicando i parametri di cui alla normativa locale;
 - d) l'eventuale **delocalizzazione di superficie o volume**, in tutto o in parte, **in area o aree diverse, purché non caratterizzate da inedificabilità assoluta**. La dotazione delocalizzata può aggiungersi a quella esistente o prevista dalla disciplina urbanistica vigente;
 - e) gli interventi eventualmente necessari per conseguire l'armonizzazione architettonica e paesaggistica rispetto al contesto edificato, con facoltà di concedere, previa motivazione, premialità anche maggiori rispetto a quelle di cui alla lettera c). Fatto salvo quanto previsto dalla deliberazione del consiglio comunale, trova applicazione la disciplina prevista dal PRG vigente nel comune.
5. **Le amministrazioni comunali** e le loro forme associative, con motivata deliberazione, **possono disporre sull'applicazione delle disposizioni del presente capo**, fatta eccezione per le fattispecie di cui al comma 2, lettere b) e c), anche escludendo edifici o gruppi di edifici.

Art. 5 (Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia)

1. **Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 380/2001, [L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.] agli interventi di ristrutturazione** edilizia, riferiti ad edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge e legittimi all'atto di presentazione della domanda di intervento, salve diverse disposizioni di legge, sono **consentiti gli incrementi di volumetria previsti dal presente articolo.**
2. Per gli edifici o parti di essi, con destinazioni totalmente o in parte **residenziale o turistico-ricettiva o direzionale**, previste dal PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con diversa volumetria per la realizzazione di un **ampliamento fino ad un massimo del 25 per cento** della superficie o del volume legittimamente esistente, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente. Solo per gli edifici residenziali esistenti, uni o bifamiliari, è **comunque ammesso un ampliamento di 30 metri quadrati** o 90 metri cubi per ciascuna unità immobiliare. Tali interventi devono essere coerenti con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario. La facoltà di operare l'ampliamento non si applica agli edifici o parti di essi per i quali lo strumento urbanistico generale ammette il solo intervento di restauro.
3. Per gli edifici con destinazione, totalmente o in parte, **produttiva, industriale, logistica o artigianale** prevista dal PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con un **incremento massimo del 20 per cento** della superficie coperta esistente o del volume esistente o della superficie lorda esistente, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente, fino ad un **incremento massimo di 2.000 metri quadrati**, che può essere realizzato in soluzione unitaria con l'unità immobiliare principale o come autonomo organismo edilizio all'interno dell'ambito di pertinenza aziendale. In ogni caso tali interventi devono essere coerenti con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario. Nel caso di immobili frazionati in più unità immobiliari, l'intervento di ampliamento è riferito ad ogni unità, regolarmente accatastata, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità richiedente che ne fa richiesta. La facoltà di operare l'ampliamento

non si applica agli edifici o parti di essi per i quali lo strumento urbanistico generale ammette il solo intervento di restauro.

4. Per gli edifici con destinazione, totalmente o in parte, **commerciale** prevista dal PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, con l'esclusione di tutte le grandi e medie strutture di vendita di tipologia superiore rispetto a quelle previste come compatibili dalla normativa regionale in materia, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con diversa volumetria per la realizzazione di un **ampliamento fino ad un massimo del 20 per cento** della superficie o del volume esistenti, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente. Tali interventi devono essere coerenti con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario. Sono esclusi gli edifici o parti di essi per i quali lo strumento urbanistico generale ammette il solo intervento di restauro e di risanamento conservativo. La superficie di vendita totale dopo l'ampliamento deve rispettare la normativa di settore e l'ampliamento di cui al presente comma non deve comportare il passaggio a media o grande struttura di vendita.
5. La premialità di cui ai commi 2, 3 e 4 è aumentata del 10 per cento se la superficie di suolo impermeabilizzata esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, riferita all'intero lotto d'intervento, è ridotta almeno del 20 per cento e trasformata in superficie permeabile, secondo quanto definito all'articolo 2. Fermo restando la riduzione di almeno il 20 per cento di suolo impermeabilizzato esistente, la premialità è altresì aumentata del 20 per cento se si determina un aumento delle superfici da destinare a spazi pubblici o di interesse pubblico. Per la superficie resa permeabile all'interno delle aree con destinazione d'uso produttiva, sono stabiliti, al momento del rilascio del titolo edilizio, specifici criteri progettuali che escludono il rischio di carico inquinante, derivante da un uso improprio o a seguito del dilavamento delle acque meteoriche contaminate, provenienti dalle superfici impermeabilizzate.
6. Al fine di incentivare la demolizione selettiva delle opere e dei manufatti di edilizia, in coerenza con l'obiettivo comunitario di cui all' articolo 6 della direttiva 98/2008/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 novembre 2008 , relativa ai rifiuti e con le disposizioni nazionali e regionali in materia, la premialità di cui ai commi 2, 3 e 4 è aumentata del 5 per cento se i materiali prodotti dalla demolizione vengono avviati ad operazioni di recupero, secondo i criteri definiti con deliberazione della Giunta regionale, previo parere della competente commissione consiliare.

7. La premialità di cui al comma 2 è altresì aumentata del 5 per cento se per la realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo sono richiesti interventi di bonifica del suolo; i parametri tecnici necessari ai fini della determinazione della premialità sono stabiliti con il provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 10, comma 6, previo parere della competente commissione consiliare.
8. Eventuali ampliamenti ammessi dal PRG vigente sono alternativi e non sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al presente articolo, salvo che prevedano interventi di deimpermeabilizzazione del suolo o efficientamento energetico o sistemi di recupero delle acque pluviali.
9. *[Gli interventi di cui ai commi precedenti possono superare i parametri edilizi e urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici e possono:*
 - a) *comportare l'incremento o il decremento del numero di unità immobiliari sottoposte a ristrutturazione edilizia;*
 - b) *superare le densità fondiarie stabilite dall'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765);*
 - c) *superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare il fabbricato di un piano.]*

Legge regionale n. 56 del 05 dicembre 1977

Tutela e uso del suolo.

Art. 17 (Varianti e revisioni del piano regolatore generale, comunale e intercomunale)

12. Non costituiscono varianti del PRG:

- f) **le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente**, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;

13. Le modificazioni del PRG di cui al comma 12 sono assunte dal comune con deliberazione consiliare;

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE DI SANTENA

Art. 75 Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, **premi di edificabilità**, **deroghe ai parametri urbanistico-edilizi**, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della **sostenibilità** energetico ambientale degli edifici, della **qualità** e della **sicurezza** edilizia, rispetto ai parametri cogenti

1. Si richiamano le disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia di cui al DLgs 102/2014, articolo 14, e quelle previste all'articolo 12 del DLgs 28/2011, le quali prevedono specifiche deroghe dei parametri per gli edifici di nuova costruzione, che possono essere applicate anche per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.
2. Mediante specifica regolamentazione, o con successive integrazioni del presente regolamento, **il Comune può specificare** quanto riportato all'**articolo 14 del DPR 380/2001**, all'**articolo 5, commi 9-14 della L 12 luglio 2011, n. 106**, all'**articolo 17, comma 12, lettera f), della LR 56/1977** e alla **LR 16/2018 20/2009**.

2bis Con riferimento ai disposti del comma 2 precedente, al fine di perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana e riuso, nonché limitare il consumo di nuovo suolo libero, il **Consiglio Comunale**, con proprie **deliberazioni**, può approvare **deroghe e modifiche non costituenti variante al PRG** nei termini di seguito specificati:

- a) per gli interventi su edifici legittimi e relative aree di pertinenza in condizioni di degrado o con funzioni incongrue o dismessi sono applicabili le **deroghe di cui all'articolo 5, commi 9-14, della L 106/2011**, secondo i disposti dell'**articolo 3 della LR 16/2018**, comportanti la possibilità di **demolire e ricostruire, anche in diversa localizzazione, con diversa destinazione d'uso e con premialità volumetriche**, rimuovendo condizioni di degrado sociale, edilizio, economico, anche singolarmente intese, con la precisazione che **le premialità concedibili sono quelle stabilite dall'articolo 5 della LR 16/2018**;
- b) per il superamento di indici e parametri ammessi dal PRG **nelle zone industriali**, con particolare riguardo all'altezza, sono applicabili le

- deroghe di cui all'articolo 14 del DPR 380/2001**, subordinatamente alla presentazione, da parte dell'azienda richiedente, di un documento dimostrativo dei vantaggi conseguenti all'accoglimento dell'istanza derogatoria, in termini di miglioramento delle condizioni occupazionali, di sicurezza, di tutela ambientale; il progetto deve inoltre essere corredato da simulazioni fotorealistiche che consentano di valutare gli impatti paesaggistici degli interventi proposti;
- c) per soddisfare esigenze di **adeguamento funzionale degli edifici** esistenti, qualora venga documentata la necessità di ampliamenti o trasformazioni dell'organismo edilizio non contemplate dalla regolamentazione di PRG, è possibile consentire su tali fabbricati, ai sensi dell'**articolo 17, comma 12, lettera f), della LR 56/1977**, l'applicazione dell'intervento di "**ampliamento e/o sopraelevazione** di edifici esistenti" (di cui all'articolo 13.i delle Nda del PRG), sempre che tale intervento non riguardi immobili individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24 e non comporti variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi; quest'ultimo requisito si considera soddisfatto se gli ampliamenti e le sopraelevazioni si contengono **nei limiti stabiliti dall'articolo 5 della LR 16/2018**; in ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato e corredato da simulazioni fotorealistiche della trasformazione; tale progetto, accompagnato da eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.